

最近の判例から (12)

地下鉄の騒音等の伝搬を防止できなかったことが、 建物に瑕疵があるとはいえないとされた事例

(名古屋地判 平17・4・22 判時1921-120) 三橋 一郎

建築請負契約に基づき引き渡された建物に、地下鉄の騒音及び振動を伝搬する欠陥が存在するとして、債務不履行責任、不法行為責任及び瑕疵担保責任に基づく損害賠償を請求した事案において、一般的建築基準に違反するとはいえず、瑕疵があるとは認められないとして、損害賠償請求の訴えを棄却した事例（名古屋地裁平成17年4月22日判決 棄却（控訴） 判例時報1921号120頁）

1 事案の概要

Xらは、平成4年3月31日、Yとの間で、軽量鉄骨造陸屋根三階建の建物（以下「本件建物」という。）を代金4413万円余で建築する旨の建物建築請負契約（以下「本件請負契約」という。）を締結し、Yは、平成4年9月30日、本件建物を完成して、Xらに引き渡した。

Xらは、新築された本件建物は、閑静な住宅街に位置するが、地下鉄によると思われる騒音及び振動（以下「本件騒音等」という。）が発せられ、Xらの平穏な生活に支障を来していると主張した。Yは、事前に地下鉄による騒音及び振動の影響についてその可能性を察知して、その防御を施すべきであったのにこれを怠り、また、施工中に騒音等を容易に検知できたはずであるのにこれを見過ごし、漫然と工事を続行完成させた過失がある。さらに本件建物の騒音等の発生は建物の瑕疵に当たるとし、Yに対して、債務不履行、不

法行為、瑕疵担保責任に基づき、本件建物の建替費用等合計5050万円の損害賠償を請求した。

これに対し、Yは、事前に地下鉄の騒音等の影響を予見することは不可能であり、それを調査する義務はなく、また建物の建築中には、地下鉄の騒音等は全く聞こえなかったし、仮にあったとしても、極めて軽微なものであって、これに気づくことはできなかった。地下鉄の走行により騒音等が発生したとしても、本件建物の構造及び資材等に企画上問題はなく、本件建物の瑕疵には当たらないと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

- (1) 本件請負契約においては、地下鉄による騒音等を事前に調査し、これを防ぐべき措置を施すことについて、明示の合意があったことを認めるに足る証拠はなく、むしろそのような明示の合意はなかったことが認められる。もっとも、請負人たるYの会社規模、本件騒音等の発生原因及び関連する建築学上の水準等の諸般の事情に照らし、本件騒音等が、Yにおいて予見可能であり、かつ、これらを防止することが可能であると認められる場合においては、Yは、本件騒音等の発生原因を事前に調査し、これを防ぐ措置を施すべき義務を、黙示の契約上

の債務ないし一般的な注意義務として負うものと解されるが、本件は、騒音等の主たる原因がどこにあるのか、本件各証拠を検討しても判然とせず、一般に本件騒音等の発生を事前に予測することは困難であり、また、地盤から伝搬される振動に対する具体的な対処方法が存在したと認める証拠もなく、Yは、本件騒音等の発生原因を事前に調査し、これを防ぐ措置を施すべき義務を負っているとはいいがたく、Xの主張は採用できない。

- (2) 騒音等の発生は、木工工事の完成時であり、本件各証拠をもってしても、その段階では騒音を消滅ないし軽減する具体的な対処方法が存在したと認めることはできず、建築工事を続行して本件建物を完成させても、Yに本件請負契約上の債務不履行ないし不法行為責任上の故意、過失を認めることはできない。
- (3) 建物に瑕疵があるときは、請負契約で定められた内容に違反している場合あるいは建築基準法等の一般的建築基準に反する場合をいうものと解されるところ、本件においては、Yが騒音等の発生原因を事前に調査する契約上の義務を負っていたとは認められないし、騒音等の発生を防止できなかったことが一般的建築基準に違反するものとはいえ、本件建物に瑕疵があるとは認められない等と判断し、本訴請求を棄却した。

3. まとめ

建築された建物に「瑕疵」があるとは、一般に完成された建物が契約で定められた内容どおりではなく、使用価値あるいは交換価値を減少させるような不完全な点を有すると解せられているが、建築基準法に違反する建物については、除却、移転、使用禁止等が命ぜ

られ、建物の使用等が著しく制限されることになるから、同基準に適合しない建物は瑕疵ある建物に当たるとするのが通説であり、下級審裁判例でもある(神戸地判昭63・5・30、東京地判平3・6・14など)。

本件においては、当事者双方とも、Xらの所有地に建物を建築した場合、地下鉄による騒音等の発生によりその使用に支障を来たすことなど全く予想せず、騒音等の調査、その対策について特段の合意があったとは認められないし、建築基準法上地下鉄による騒音等の遮蔽が適合要件であったとみられないので、地下鉄線走行による騒音等が建物の「瑕疵」に当たると解することには無理があるように思われる。

本件では、建築された建物への地下鉄による騒音・振動の伝搬が建物の「瑕疵」に当たるか否かが争われ、本判決は、これを消極的な解したものであるが、類似先例の見当たらない珍しいケースの判断事例である。事例的意義を有するものと思われる。

(調査研究部調査役)